

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento ---- OMISSIS ---

N° Gen. Rep. 480/2019

Giudice Delegato:
Dott.ssa Rosa Grippo

Curatori Fallimentari:
Avv. Cecilia Zanzi, Avv. Fabrizio Torcellan, Dott. Lorenzo Buraggi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TERRENI, AREE URBANE E POSTI AUTO

Ubicati nel comune di Torre d'Isola, Fraz. Cascina Campagna (PV)

LOTTO 130



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 INQUADRAMENTO GENERALE	3
1.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ.....	4
1.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	7
2.1 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI	8
2.1.1 Certificazione notarile del 16/12/2019.....	8
2.1.2 Atti di provenienza	10
2.1.3 Note relative alle particelle 609, 610, 612, 723, 724 e 726.....	21
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	22
3.1 GRAVAMI ED ONERI	22
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	23
4.1 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ	28
5. DESCRIZIONE DEI BENI	28
6. URBANISTICA	31
6.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	31
6.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE	31
6.3 INDICI URBANISTICI	33
7. EDILIZIA	36
7.1 TITOLI EDILIZI	36
7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA	37
8. CONSISTENZA	38
9. VALUTAZIONE A CORPO.....	38
9.1 METODO DI STIMA - COSTO DI TRASFORMAZIONE	38
9.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA DELLE UNITÀ REALIZZABILI	39
9.3 STIMA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE.....	42
9.4 VALUTAZIONE	43
Allegati.....	45

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Grippo, in data 10/07/2019 i curatori Avv. Cecilia Zanzi, Avv. Fabrizio Torcellan, Dott. Lorenzo Buraggi hanno incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano, Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della ---- OMISSIS ---. fallita con sede in Milano, Via ---- OMISSIS ---, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 480/2019.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Oggetto della presente relazione di stima sono terreni, aree urbane e posti auto ubicati nel Comune di Torre d'Isola, frazione Cascina Campagna e sono costituiti da:

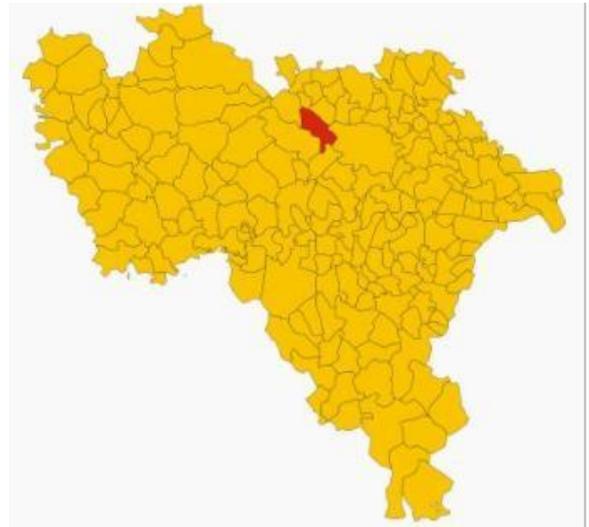
- n. 24 terreni - per complessivi 6.111 mq
- n. 2 aree urbane – per complessivi 220 mq
- n. 14 posti auto – per complessivi 154 mq

Per un totale di mq 6.485



1.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il comune di Torre d'Isola si trova nella provincia di Pavia in Lombardia. Il comune ospita circa 2.500 abitanti e si trova nel pavese occidentale sulla sponda nord del Ticino.



Il comune è composto dalle seguenti frazioni: San Varese, Sette Filagni, Casottole, Massaua, Carpana, Campagna, Cà de Vecchi, Boschetto, Villaggio dei Pioppi, Brughiere, Mulino della Valle, Cascina Grande, Santa Sofia e Frutteto.

I beni oggetto della presente stima si trovano nella frazione Cascina Campagna.



La frazione di Cascina Campagna è ben collegata alla rete autostradale nazionale: la frazione si trova a circa 1 km dall'uscita Torre d'Isola e circa 500 metri dall'uscita Villaggio dei Pioppi sulla A53 - raccordo autostradale di Pavia che dista circa 5 km dall'uscita Bereguardo sull'A7 - Milano Genova e alla rete autostradale nazionale.

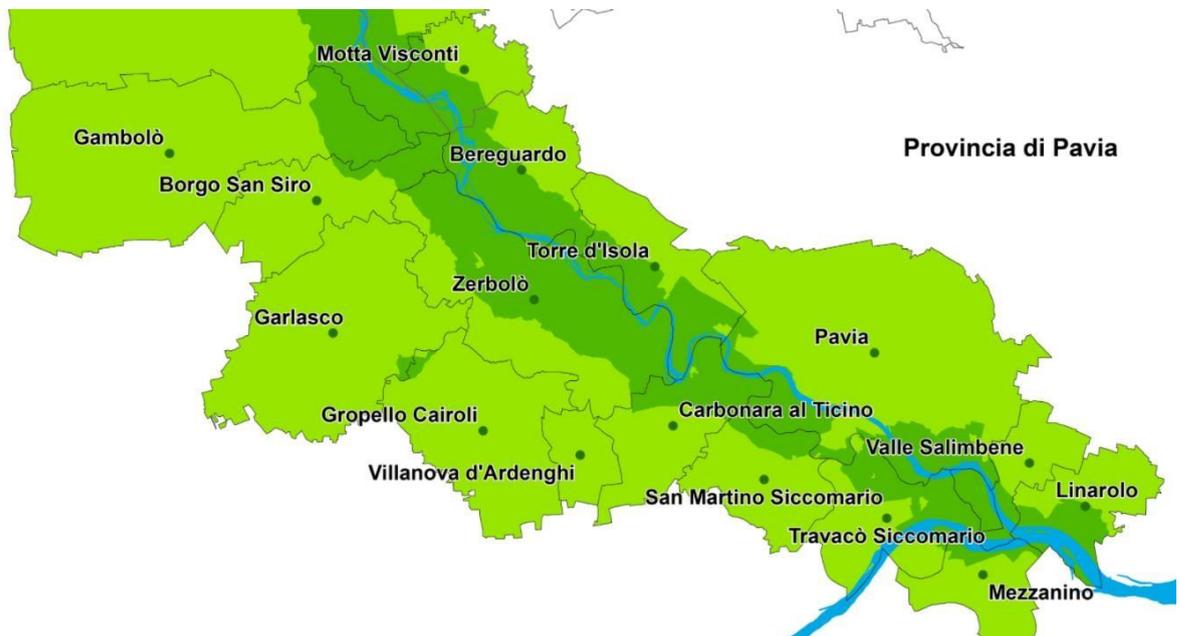
Cascina Campagna dista da Pavia circa 9 km e dal centro della Città di Milano circa 25 km.

Il Comune non è collegato alla rete ferroviaria. È in funzione una linea di trasporto pubblico di superficie che collega con i comuni vicini e la città di Pavia.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano-Linate che dista circa 45 km, mentre quello di Milano Malpensa è distante circa 60 km.

1.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Cascina Campagna è un piccolo insediamento, formato da villette mono e bi famigliari. Il territorio circostante è per lo più ancora agricolo e si trova all'interno del Parco del Ticino.



Nella frazione di Cascina Campagna non sono presenti servizi, esercizi commerciali o attività a servizio degli abitanti.

Le abitazioni, ad eccezione di una cascina a corte attorno alla quale si è sviluppato l'abitato, sono di nuova formazione.



Il traffico nella zona è composto dalle vetture private degli abitanti.

Le aree e i terreni oggetto di stima, è quanto rimasto a seguito di uno sviluppo immobiliare terminato a metà degli anni '90 e rappresentano una delle due aree di sviluppo urbanistica dell'abitato.

L'area confina a sud con l'A-53 (raccordo di Bereguardo) dalla quale dista pochi metri, a Ovest con aree agricole e a Sud ed a Est con delle abitazioni.

Il traffico, sul raccordo autostradale di Bereguardo che collega Pavia a Milano, è intenso.



La vicinanza delle aree di proprietà, all'autostrada, le rende molto ben accessibili, tuttavia molto poco appetibili per eventuali acquirenti di abitazioni.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Torre d'Isola in data 09/04/2021;
- Sopralluogo in data 02/11/2021.

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Certificazione notarile	Del 16/12/2019 – Allegato 1.1
Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento	Del 13/09/2019 – Allegato 1.2
Atto di compravendita rep. 71614/6435	Del 30/06/1995 – Allegato 2.1
Atto di identificazione catastale, vendita e costituzione di servitù Rep. 40123/20179	Del 29/10/1996 – Allegato 2.2
Atto di identificazione catastale e cessioni senza corrispettivo Rep. 45759/23612	Del 12/06/2000 – Allegato 2.3
Visura per soggetto	Del 06/04/2022 – Allegato 3
Visure catastali storiche per immobile Catasto Terreni Foglio 10, Particelle: 188, da 350 a 364, 167, 168, 169, 171 da 178 a 187, 189, 191, 192, 195, 196, 197, 611, 613, 723 e 725	Del 01/04/2022, 28/11/2019, 28/10/2021- Allegato 4
Visure catastali storiche per immobile Catasto Fabbricati Foglio 1: Particelle 188, da 350 a 364	Del 11/05/2021 e 25/10/2021 Allegato 5
Estratti di mappa: intero Foglio 10, estratti mappa Foglio 10, Particelle 167,195,723 e 725	Del 04/07/2019, 11/05/2021 e 28/11/2019 Allegato 6
Certificato di destinazione urbanistica	Del 01/04/2022 – Allegato 7
Decreto di esproprio repertorio 311/2012	Del 05/07/2012 – Allegato 12.1
Verbale di restituzione di aree occupate temporaneamente	Del 21/07/2017 – Allegato 12.2
Atto di rettifica n. 22/2019 del decreto di esproprio n. 311/2012	Del 14/11/2019 – Allegato 12.3
Visure catastali storiche Particelle 610 e 612	Del 25/05/2022 – Allegati 13.1 e 13.2

2.1 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

Precedenti proprietari

Con riferimento al certificato notarile del 16/12/2019 a cura del notaio Avv. Sergio Cappelli e agli atti di provenienza recuperati, la proprietà dei beni è pervenuta come segue:

2.1.1 Certificazione notarile del 16/12/2019

"Gli immobili oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento sono di titolarità della società ---- OMISSIS --- in liquidazione con sede in Milano (MI) – p.i. ---- OMISSIS --- (già ---- OMISSIS ---), per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale 1 ... ad eccezione delle Particelle 724 e 726 cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

Quanto agli immobili meglio descritti ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 48,

*con **atto di compravendita** rogato dal notaio Corso Carlo il **30/06/1995**, **Repertorio n. 71614/6435**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/07/1995 ai nn. 9051/5889 di formalità, a cui ha fatto seguito atto **di rettifica** titolo rogato dal notaio Gallotti Giuseppe il **29/10/1996**, **Repertorio 40123**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/11/1996 ai nn. 16106/9350 di formalità, a cui ha fatto seguito altro **atto di rettifica** al titolo rogato dal notaio Gallotti Giuseppe il **12/06/2000**, **Repertorio 45759**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/07/2000 ai nn. 9141/6278 di formalità."*

Allegato 1.1 – certificazione notarile del 16/12/2019

Le particelle riferite ai 'punti' indicati nella relazione notarile sono riportate nella tabella che segue:

Certificato notarile: elenco situazione catastale attuale

Punto n.	Tipologia	Foglio	Particella	Note	Atti di provenienza
1	Area urbana	1	188		A) Atto del 30/06/1995 Rep. 71614/6435
2	Area urbana	1	350		
3	C/6(Posto auto)	1	351		
4	C/6 (Posto auto)	1	352		B) Atto di identificazione catastale, vendita e costituzione di servitù del 29/10/1996 Rep.40123/20129 (rettifica atto del 30/6/1995)
5	C/6(Posto auto)	1	353		
6	C/6 (Posto auto)	1	354		
7	C/6 (Posto auto)	1	355		
8	C/6(Posto auto)	1	356		
9	C/6 (Posto auto)	1	357		
10	C/6(Posto auto)	1	358		
11	C/6 (Posto auto)	1	359		
12	C/6 (Posto auto)	1	360		
13	C/6(Posto auto)	1	361		
14	C/6 (Posto auto)	1	362		C) Atto di identificazione catastale e cessioni aree 12/06/2000 Rep. 45759/23612 (rettifica atto del 30/6/1995)
15	C/6(Posto auto)	1	363		
16	C/6 (Posto auto)	1	364		
17	terreno	10	167		
18	terreno	10	168		
19	terreno	10	169		
20	terreno	10	171		
21	terreno	10	178		
22	terreno	10	179		
23	terreno	10	180		
24	terreno	10	181		
25	terreno	10	182		
26	terreno	10	183		
27	terreno	10	184		
28	terreno	10	185		
29	terreno	10	186		
30	terreno	10	187		
31	terreno	10	189		
32	terreno	10	191		
33	terreno	10	192		
34	terreno	10	725	Identificativo precedente part. 193	
35	terreno	10	195		
36	terreno	10	196		
37	terreno	10	197		
		10	609	soppressa	
38	terreno	10	611		
39	terreno	10	613		
48	terreno	10	723	Deriva da soppressione part. 609	
47	terreno	10	726	Intestata a Milano Serravalle (vedi punto 2.2.3)	
49	terreno	10	724	Deriva da soppressione particella 609. Particella intestata a Milano Serravalle (vedi punto 2.2.3)	

Si segnala che, dalle visure storiche per immobile effettuate successivamente alla data di redazione della relazione notarile, risultano altre due particelle intestate all'---- OMISSIS ---:

Tipologia	Foglio	Particella	Note	Atti di provenienza
Autovia SP	10	610	Intestata ad ---- OMISSIS --- (vedi punto 2.2.3)	Vedi note riportate al punto 2.2.3
Autovia SP	10	612	Intestata ad ---- OMISSIS --- (vedi punto 2.2.3)	Vedi note riportate al punto 2.2.3

Le due particelle sono state espropriate nel 2012, ma non risultano volturate e pertanto risultano ancora intestate ad ---- OMISSIS ---:

*"DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/07/2012 Trascrizione in atti dal 31/07/2012
Repertorio n.: 311
Rogante: MILANO SERRAVALLE MILANO Sede: ASSAGO
Registrazione: Sede: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Rettificata dalla trasc. n.13240/2019 (n. 8558.1/2012)"*

Il 19/04/2022 la società Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A. ha comunicato che provvederanno alla voltura per la corretta intestazione delle due aree di cui sopra.

Allegato 1.1 – Certificazione Notarile del 16/12/2019

Allegato 1.2 – Nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di Fallimento

Allegati 4 e 5 – Visure storiche per immobile Catasto Terreni e Fabbricati

Allegato 12.1 – Decreto di Esproprio del 05/07/2012 n. 311

2.1.2 Atti di provenienza

A) Atto di compravendita del 30/06/1995 rep. n. 71614/6435

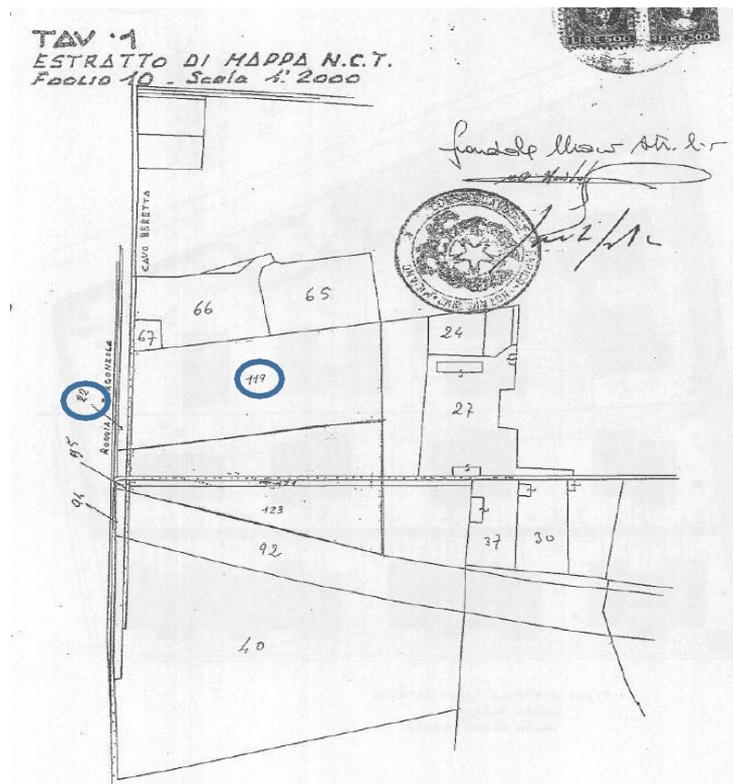
L'atto di compravendita del 30/06/1995 rep. n. 71614/6435, riporta che la soc. ---- OMISSIS --- vendeva alla ---- OMISSIS --- i seguenti immobili:

"In Comune di Torre D'Isola (PV) terreno edificabile sito in località Cascina Campagna a parte dei mappali:

- 119 (ex 23/a)
- 121 (ex 39/a)
- 123 (ex 93/a)
- 22

e precisamente il terreno in contratto è quello che risulta contornato in rosso nella planimetria che, firmata dalle parti e da me notaio allegata al presente atto sotto la lettera B

Coerenze: residuo mappale 119, mappale 23, roggia, mappali 39 – 93 – 92 Cavo Bretta e Roggia Bergonzola."



Stralcio allegato "B" atto di compravendita del 30/06/1995
 Si segnala che la rappresentazione grafica di cui sopra è indicativa in quanto l'allegato all'atto non è a colori.

Servitù e vincoli riportati nell'atto del 30/06/1995

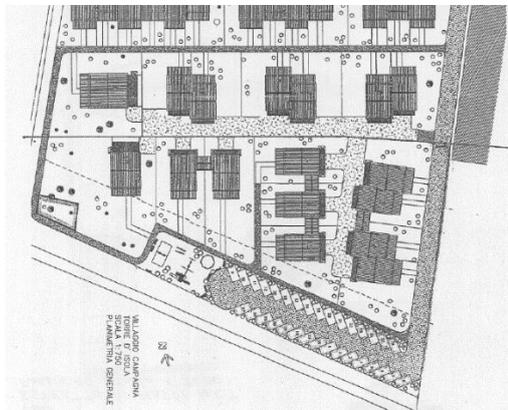
L'atto del 30/06/1995 Rep. 71614 riporta al capitolo "clausole contrattuali" quanto segue):

- "a) che esiste Convenzione per la **regolamentazione dei canali irrigui "Roggia Bergonzola" e "Cavo Beretta"** stipulata in data 15/07/1994 n. 78517 di rep. in autentica Dr. Ugo Reitano notaio in Mede, depositata in atti detto notaio in data 18/07/1994 n. 78585/13457 di rep., registrato a Mede il 04/08/1994 al n. 466 Serie 1/V;
- b) che per l'accesso all'area contrattuale **esiste servitù attiva di transito sulla strada privata principiante dalla Provinciale Pavia-Beregardo in località Cascina Campagna**, concessa e regolata con scrittura privata in data 15/07/1994 autenticata nelle firme dal suddetto notaio dr. Ugo Reitano al n. 78516 di rep., registrata a Mede il 26/07/1994 al n. 111 Serie 2.
 Che **sul lato sud-ovest del terreno** qui venduto **esiste un depuratore** che rimane di proprietà della società venditrice **per il quale viene concesso diritto di allacciamento gratuito** alla parte acquirente con servitù di passaggio delle necessarie tubazioni sulle aree qui vendute.
- d) le parti convengono inoltre:
 - che lungo il lato est delle due proprietà, nonché lungo la "dividente" delle medesime viene **costituita servitù reciproca di passo**, anche carraio, così come

identificate con punteggiatura e con terminazione arancione nel tipo planivolumetrico che firmato dalle parti e da me notaio si **allega** al presente atto sotto la **lettera "C"**;

- lungo il lato nord dell'area vendita verranno realizzati n 32 (trentadue) posti auto nonché parco giochi come indicato nel tipo planivolumetrico sopra allegato. Dei detti posti auto n. 20 (venti), identificati con contorno verde del detto tipo planivolumetrico, saranno concessi in uso esclusivo e perpetuo alla parte venditrice con facoltà per sé ed aventi causa di cessione dei medesimi a proprietari di villette facenti parte del Complesso "Villaggio Campagna".
Il parco giochi sarà di uso comune di tutti i partecipanti al complesso residenziale con partecipazione alle spese ordinarie e straordinarie in ragione del 50% da parte dei fabbricati realizzandi dalla parte venditrice.

Le aree puntinate che rappresentano quelle soggette a servitù reciproca di passo anche carraio sono rappresentate nello schema che segue:



Stralcio allegato "C" atto di compravendita del 30/06/1995

La rappresentazione grafica di cui sopra è indicativa in quanto l'allegato all'atto non è a colori.

Allegato 2.1 Atto di compravendita del 30/06/1995 rep. n. 71614/6435

B) Atto di identificazione catastale, vendita e costituzione di servitù del 29/10/1996, Repertorio 40123/20179

Il 29/10/1996 veniva stipulato **atto di identificazione catastale, vendita e costituzione di servitù**, Rep. 40123/20179, tra la ---- OMISSIS --- e la soc. ---- OMISSIS --- che riporta quanto segue:

"In primo luogo

*I legali rappresentanti della ---- OMISSIS ---, con sede in Pavia e della società ---- OMISSIS --- con sede in Milano, procedendo alla parziale **identificazione catastale di quanto in oggetto dell'atto di compravendita** a rogito dr. Carlo Coro di Milano in data **30/06/1995** sopra citato, danno atto che:*

- L'area con il detto atto compravenduta (salvo quanto in seguito precisato) è quella in catasto così distinta in base al sopra citato tipo di frazionamento:
comune di Torre d'Isola

C.T. partita 1330

Foglio 10, mappale 153 (già 119/ah) di ett. 0 are 28 ca 22, R.D. lire 56.440, R.A. lire 36.686;

Foglio 10, mappale 121, di ett. 0 are 4, ca 33, R.D. lire 1.356, R.A. lire 271;

Foglio 10, mappale 123, di ett. 0 are 33 ca 88 R.D. Lire 60.984.

Coerenze = a nord restante proprietà della "---- OMISSIS ---"; ad est i mapp. 120, 122, 124; a sud il mapp. 92; ad ovest dapprima il mapp. 95, quindi il mappale 22.

Rimane esclusa dalla compravendita ... l'area da destinare a depuratore identificata con contorno verde nella planimetria che firmata dalle parti ... allegata sotto la lettera C.

E' invece inclusa nella detta vendita ma non viene con questo atto identificata (per mancanza del relativo tipo di frazionamento) la **porzione del mappale 22** fog. 10 identificata in giallo nella sopra allegata planimetria.

In secondo luogo

I comparsi, nella loro rispettiva qualità e con riferimento al diritto d'uso esclusivo e perpetuo dei posti-auto concesso nell'atto sopra citato, convengono di **trasformare tale diritto d'uso in proprietà** ... la ---- OMISSIS --- vende alla soc. ---- OMISSIS ---

In Comune di Torre d'Isola

La piena proprietà delle porzioni di area destinate a posti-auto, da stralciarsi dall'area attualmente censita al foglio 10 mappale 123 e precisamente le porzioni individuate con contorno bleu e con i numeri da 1 a 21 compresi

In terzo luogo

- a) Ripartire le spese ordinarie e straordinarie manutenzione dell'impianto di depurazione delle acque nere a loro carico in ragione di 4/5 complessivamente, essendo il restante 1/5 a carico dei signori Orlandi...;
- b) Ripartire proporzionalmente le spese ordinarie e straordinarie manutenzione relative: alle strade interne, alle aree adibite a parcheggio, al corsello a colla della dividente le due proprietà al cancello carraio e pedonale, alle aree a verde, all'illuminazione esterna comune e al parco giochi, in ragione dei millesimi delle unità abitative realizzate o in corso di realizzazione da parte delle due società interessate, fermo restando che comunque la ripartizione tra i due interventi dovrà essere la seguente:
 - Villaggio residenziale Cascina Campagna 550/1000
 - Intervento Cooperativa ---- OMISSIS ---450/1000...

Servitù riportate nell'atto del 29/10/1996 rep. 40123/20179

L'atto del 29/10/1996 Rep. 40123/20179 riporta le seguenti servitù:

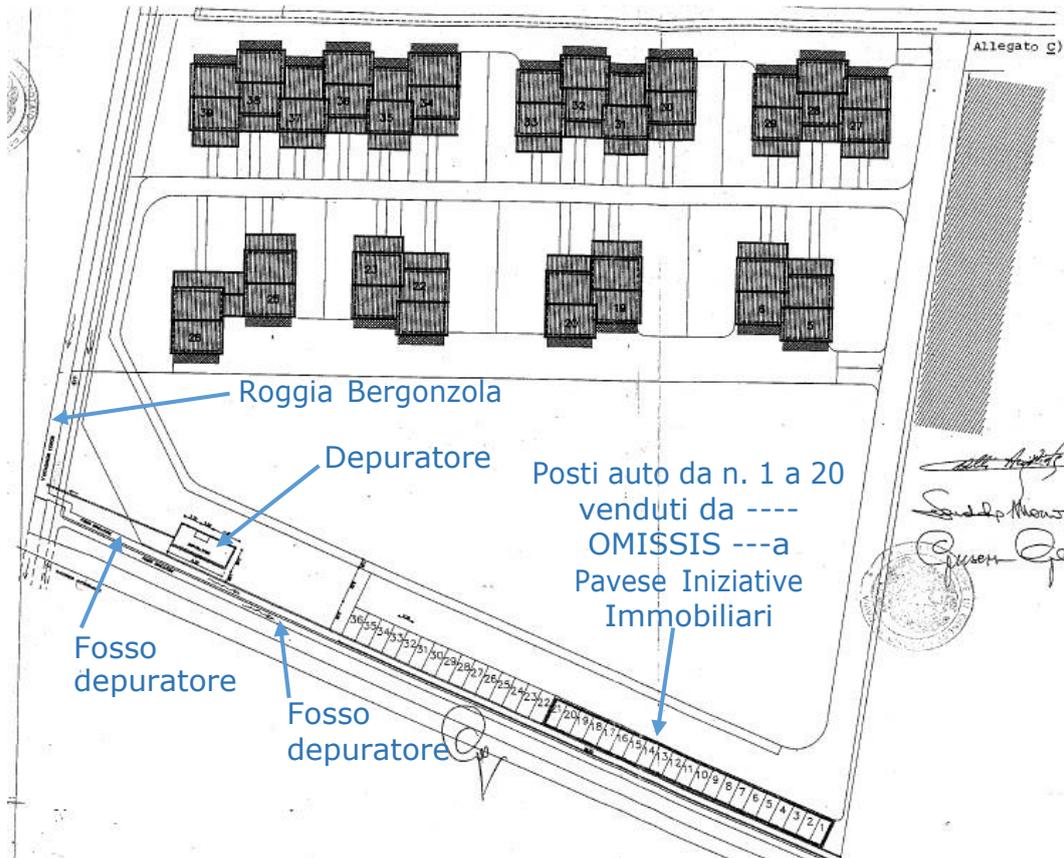
al punto "in secondo luogo"

"Viene costituita **servitù di accesso pedonale e carraio a favore dei posti-auto oggetto di trasferimento alla società ---- OMISSIS ---**, a carico della restante proprietà della "---- OMISSIS ---" al foglio 10 mapp. 123, da esercitarsi sulla porzione dell'area posta a sud ed adibita a passaggio.

al punto b "in terzo luogo"

Viene costituita **a favore della proprietà ---- OMISSIS ---** corrispondente all'area da destinarsi al depuratore, individuata in planimetria con contorno verde, ed a carico della proprietà ---- OMISSIS --- mapp.

123 del foglio 10, **servitù di passaggio con ogni mezzo, per la manutenzione del depuratore e di passaggio di condotta delle acque depurate** per lo scarico delle stesse nella Roggia Bergonzola secondo il tracciato pure evidenziato”



Stralcio allegato "C" atto di identificazione catastale, costituzione servitù del 29/10/1996

Si segnala che l'atto del 30/06/95 riporta che verranno realizzati n.32 posti auto dei quali 20 in uso esclusivo e perpetuo a favore della parte venditrice, mentre nell'allegato all'atto del 29/10/96 sono indicati n.36 posti auto complessivi dei quali 21 ceduti.

Allegato 2.2 Atto del 29/10/1996, Repertorio 40123/20179

C) Atto di identificazione catastale e cessioni senza corrispettivo del 12/06/2000 Rep. 45759/23612

In data 12/06/2000, veniva stipulato **atto di identificazione catastale e cessioni senza corrispettivo**, Rep. 45759/23612, tra la ---- OMISSIS ---, la soc. ---- OMISSIS ---, Soc. ---- OMISSIS ---, che riporta quanto segue:

"La Soc. ---- OMISSIS --- e la Soc. ---- OMISSIS ---, danno atto e riconoscono che:

a) La porzione di terreno, a parte del mapp. 123 foglio. 10 del Comune di Torre d'Isola rimasto in proprietà della soc. Pavese Iniziative Immobiliare s.r.l. è la porzione oggi identificabile catastalmente come segue:

Foglio 10, mappale 198 di are 0 ca 55

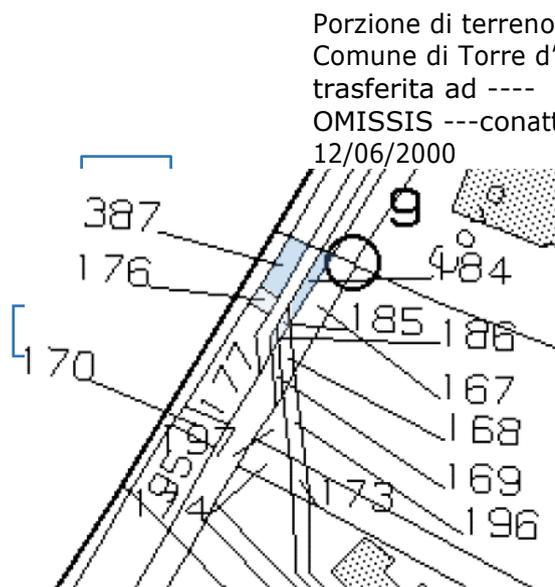
b) La porzione di terreno, a parte del mapp. 22 fog. 1 del comune di Torre d'Isola, trasferita alla "---- OMISSIS --- ... è la porzione oggi identificabile catastalmente come segue ... in base al tipo di frazionamento n. 2151 del 21/08/1998 allegato sotto la lettera G) e n. 994 del 21/04/2000, allegato sotto la lettera H:

Catasto Terreni - Foglio 10 mappali:

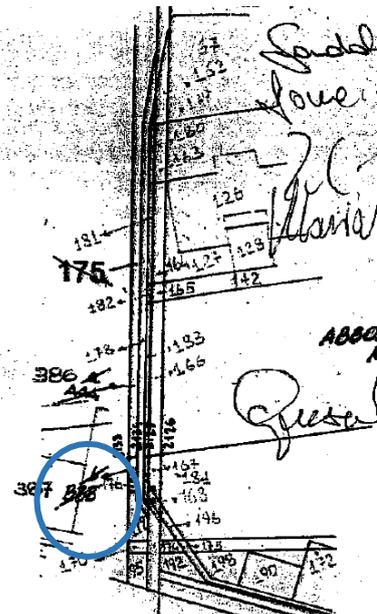
176 (ex 22/b), 177 (ex 22/c), 170 (ex 22/l/10)

186 (ex 22/l), 185 (ex 22/k), 168 (ex 22/1/8)

169 (ex 22/l/9), 167 (ex 22/l/7), 184 (ex 22/j), 387 (ex 175/b)



Stralcio estratto mappa 2021



Stralcio estratto mappa Allegato H

In terzo luogo

-A-

Le società ---- OMISSIS --- e ---- OMISSIS --- ... cedono senza corrispettivo al Comune di Torre d'Isola, che, come sopra rappresentato accetta:

in Comune di Torre d'Isola

La piena proprietà di manufatto adibito a depuratore delle acque con circostante area pertinenziale, in Catasto così distinto:

Sezione D, Foglio 1, **particella 198**, Cascina Campagna categoria E/3, rendita catastale lire 455.400.

Confini: a nord il mapp. 171, ad est il mapp. 189; a sud fosso irrigatore mapp. 191; ad ovest fosso irrigatore mapp. 191.

-B-

La soc. ---- OMISSIS --- in esecuzione a quanto in premessa cede senza corrispettivo al Comune di Torre d'Isola che, come sopra rappresentato, accetta:

in Comune di Torre d'Isola

Sedime di terreno in catasto a distinguersi, i base al citato tipo di frazionamento n. 994 del 21/04/2000 come segue:

Catasto Terreni:

Foglio 10, **mappale 387** di are 7 centiare 02 RDL 3.159 RAL. 351

Confini: a nord la strada; ad est la sede del cavo Beretta e poi proprietà della società cedente; a sud proprietà della società ---- OMISSIS --- con il mapp. 387; ad ovest la roggia Bergonzola.

-C-

La soc. ---- OMISSIS --- in esecuzione a quanto in premessa **cede senza corrispettivo al Comune di Torre d'Isola** che, come sopra rappresentato, accetta: in Comune di Torre d'Isola

Sedime di terreno in catasto a distinguersi, i base al citato tipo di frazionamento n. 994 del 21/04/2000 come segue:

Catasto Terreni:

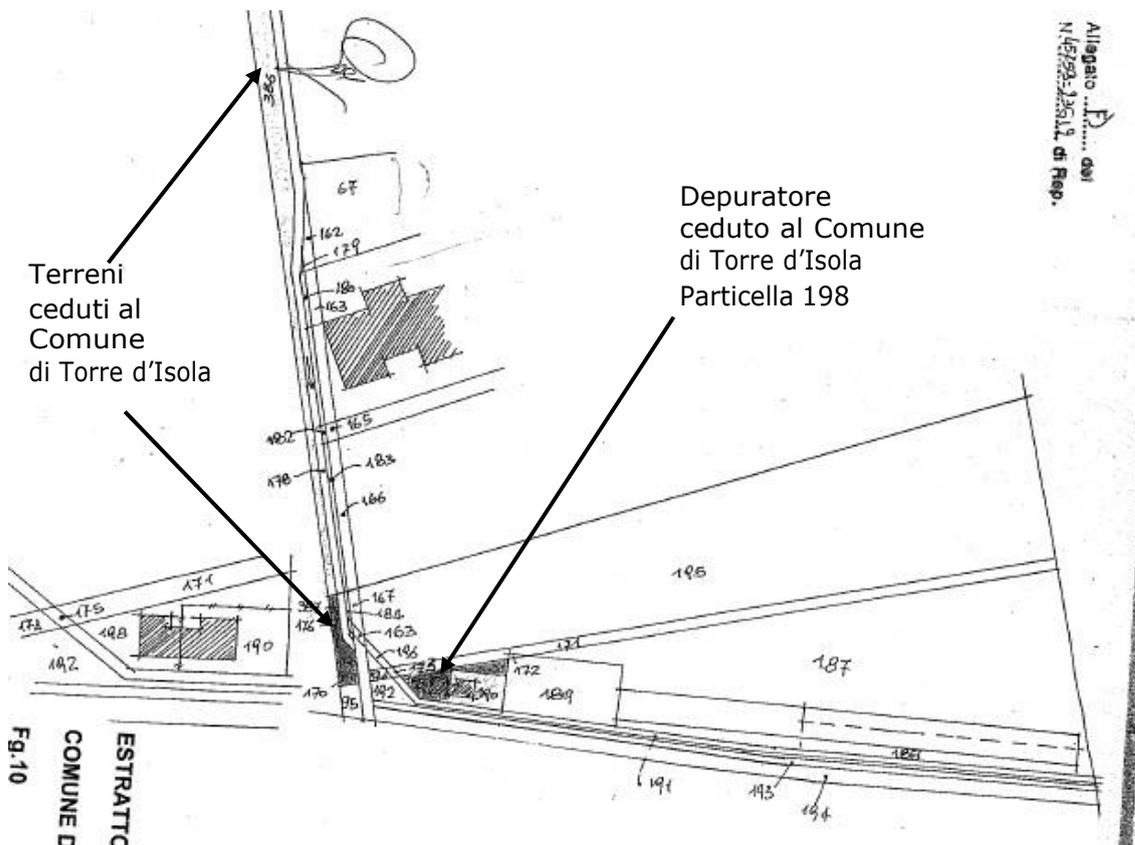
Foglio 10, **mappale 387** di are 0 centiare 07 RDL 31 RAL. 3

Foglio 10 **mappale 170** (ex 22 1/10) di are 0 e centiare 6 senza redditi

Foglio 10 **mappale 176** (ex 22/b) di are 0 centiare 2 RDL 9 RAL 1

Foglio 10 **mappale 177** (ex 22/c) di are 0 centiare 26 RDL 127 RAL 13

Confini: a nord proprietà del Comune di cui alla lettera B) del presente; ad est la sede del cavo Bretta e poi proprietà della società cedente; a sud proprietà Orlandi; ad ovest la roggia Bergonzola



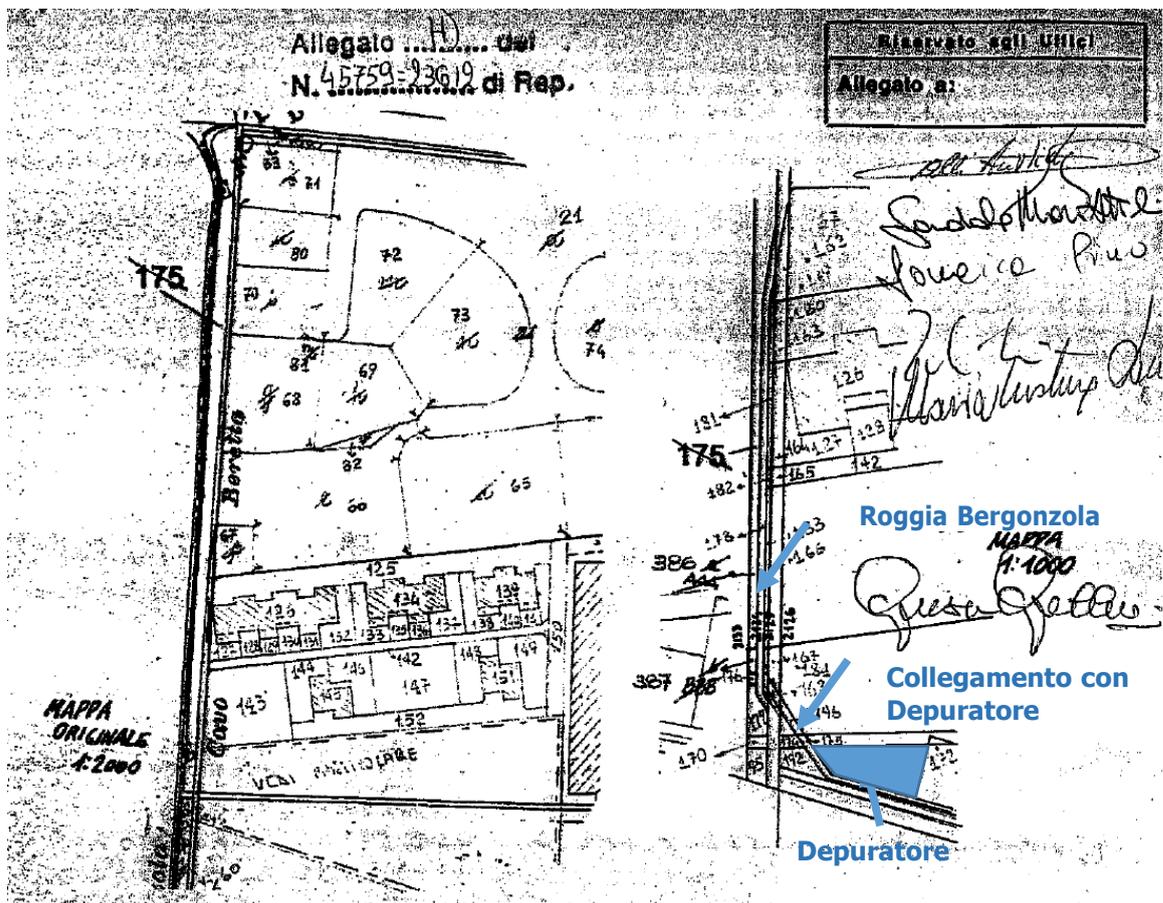
Stralcio estratto mappa allegato F dell'atto del 12/06/2000

Servitù e vincoli riportate nell'atto del 12/06/2000

Al punto patti speciali viene riportato quanto segue:

Patti speciali

- 1) Le società **cedenti**, a mezzo come sopra, **acconsentono**, ciascuna per quanto di propria competenza, a **che i tecnici incaricati dal Comune accedano alle aree del depuratore per la manutenzione ordinaria e straordinaria** attraverso le strade interne al complesso realizzato.
- 2) Con l'atto in data 29/10/1996 n.ri 40123/20179 di rep. è stata costituita a carico della proprietà ---- OMISSIS ----" al mapp. 123 del fogl. 10 servitù di passaggio con ogni mezzo per la manutenzione del depuratore stesso e di passaggio di condotta delle acque depurate per lo scarico delle stesse nella roggia Bergonzola, secondo il tracciato evidenziato nella planimetria unita al citato atto.



Stralcio allegato I all'atto del 12/06/2000

L'indicazione grafica è indicativa

Allegato 2.3 - Atto di identificazione catastale del 12/06/2000 Rep. 45759/23612

Particelle 610 e 612 del Foglio 10: le due particelle risultano acquisite e cedute con i seguenti atti:

- **Atto del 30/06/1995 Rep. 71614**, rogante Corso Carlo, per maggiori dettagli si rimanda a quanto riportato precedentemente al punto A)
- **Decreto di espropriazione per pubblica utilità del 05/07/2012, trascrizione in atti dal 31/07/2012 Repertorio n. 311**, rogante Milano Serravalle Milano, sede Assago e rettificata dalla trascrizione n. 13240/2019 (n. 8558.1/2012);

D) Dai documenti ricevuti da Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A. risulta quanto segue:

Decreto di espropriazione per pubblica utilità Rep. n. 311. del 05/07/2012

Con tale atto Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A. per l'intervento di sostituzione barriera di sicurezza spartitraffico del raccordo autostradale Bereguardo - Pavia, procedeva con l'esproprio temporaneo (dal 2013 al 2017) di terreni di proprietà della ---- OMISSIS ---e precisamente:

"Art. 1

Il presente decreto ha come oggetto le aree ricomprese nella pos. 31 dell'elenco ditte del Comune di Torre d'Isola (PV) di proprietà:

---- OMISSIS --- con sede in Pavia (PV) Partita IVA ---- OMISSIS ---. Quota di proprietà 1/1

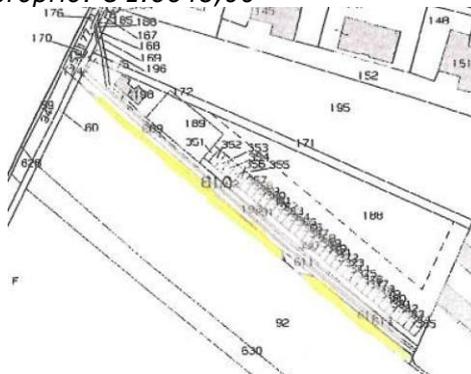
Art. 2

sono espropriati con la condizione sospensiva di cui all'art. 3, a favore della Milano Serravalle-Milano Tangenziali S.p.A. ... "gli immobili occorrenti per la realizzazione dell'opera pubblica siti nel territorio di Torre d'Isola (PV) ed identificati come di seguito:

*Foglio 10, **mapp. 610** (ex mapp. 194/b) sup. esproprio (ha) 00.01.12 coerenze (da nord in senso orario): mappali 609, 611, 92;*

*Foglio 10, **mapp. 612** (ex mapp. 194/d) sup. esproprio (ha) 00.00.88 coerenze (da nord in senso orario): mappali 613, 614, 92;*

Così come meglio evidenziato nell'allegato stralcio di planimetria catastale (All.D) Totale indennità di esproprio: € 1.6648,00"



Stralcio Allegato D al decreto di espropriazione del 05/07/2012

Allegato 12.1 – decreto di esproprio n. 311/2012 prot. 6083 del 05/07/2012

Verbale del 21/7/2017 -restituzione ad ---- OMISSIS ---di aree occupate temporaneamente.

Con verbale del 21/07/2017 Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.a., a seguito del completamento dei lavori procedeva con la restituzione ad ---- OMISSIS -- -delle aree occupate temporaneamente, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327, per l'impianto del cantiere e/o di opere connesse per la realizzazione dell'opera.

Nel verbale le aree venivano identificate a catasto come segue:

- 1) Foglio 10 **mappale 189**;
- 2) Foglio 10 **mappale 193**;
- 3) Foglio 10 **mappale 191**;
- 4) Foglio 10 **mappale 188**;
- 5) Foglio 10 **mappale 350**;
- 6) Foglio 10 **mappale 609**;
- 7) Foglio 10 **mappale 611**;
- 8) Foglio 10 **mappale 613**.

Allegato 12.2 – Verbale del 21/07/2017

Atto del 14/11/2019 - Rettifica di intestazione all'attualità Repertorio n. 22

Con l'atto del 14/11/2019, al fine di una corretta individuazione delle aree oggetto del procedimento espropriativo, risultava necessario procedere con la rettifica del Decreto di Esproprio n. 311/2012 del 05/07/2012:

"con Decreto di Esproprio n. 311/2012 del 05/07/2012 (prot. 6083/DAG/SAL/MLC/EP/PF), registrato a Milano il 24/07/2012 al n. 11 Serie 3V e trascritto in data 31/07.2012 ai n. reg. gen. 12216 e n. reg. part. 8558, Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A. ha provveduto ad espropriare le aree, di proprietà della Ditta ---- OMISSIS --- di seguito indicate, ed ubicate nel comune di Torre d'Isola (PV):

- Foglio 10 **mapp. 193**;
- Foglio 10 **mapp. 609** (ex mapp. 194/a);

a seguito di specifiche verifiche topografiche catastali è emerso uno scostamento tra il perimetro delle are espropriate e l'ingombro dell'opera realizzata;

Che detto scostamento è stato individuato catastalmente nelle aree di seguito indicate:

- Foglio 10 **mapp. 726** (ex mapp. 193/b) sup. esproprio (ha) 00.00.05;
- Foglio 10 **mapp. 724** (ex mapp. 609/b) sup. esproprio (ha) 00.00.05

Decreta

Art.1

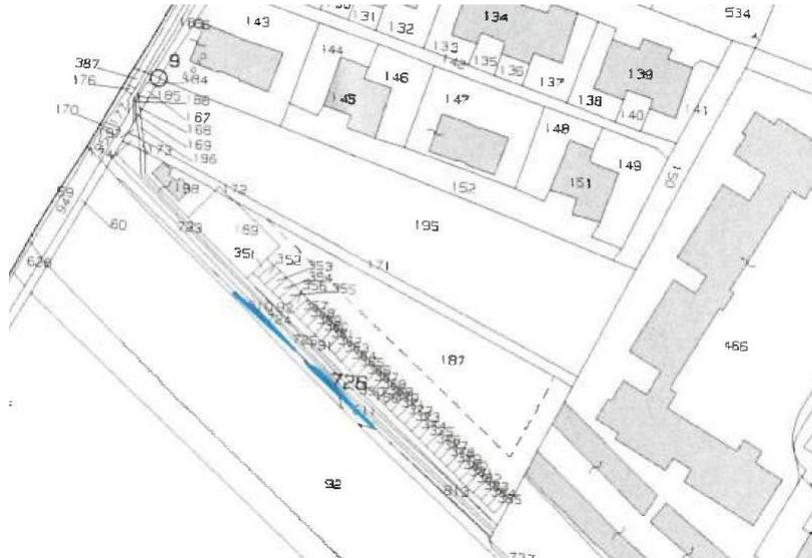
Il presente Decreto ha come oggetto le aree ricomprese nella pos. 31 dell'elenco delle ditte del Comune di Torre d'Isola (PV) della proprietà ---- OMISSIS --- sede in Milano (MI) via Fabio Filzi 27, Cod. Fiscale ---- OMISSIS ---, Quota di proprietà: 1/1

Art. 2

"di procedere, per quanto meglio specificato nelle premesse, con la rettifica del Decreto di Esproprio n. 311/2012 del 05/07/2012. Tale rettifica prevede l'espropriazione ... delle aree site nel territorio del comune di Torre d'Isola (PV) ed identificate come di seguito:

- Foglio 10 **mapp. 726** (ex mapp. 193/b) sup. esproprio (ha) 00.00.05, coerenze (da nord in senso orario): mappali: 725, 611, 610;
- Foglio 10 **mapp. 724** (ex mapp. 609/b) sup. esproprio (ha) 00.00.05, coerenze (da nord in senso orario): mappali: 723, 610;

Dette aree son meglio evidenziate nell'allegato stralcio di planimetria catastale (Allegato D)



Stralcio allegato D dell'atto 14/11/2019

Allegato 12.3 – atto di rettifica n. 22/2019

Qui di seguito la tabella riepilogativa dello storico degli atti relativi alle particelle espropriate e quelle tornate in capo ad ---- OMISSIS ----:

Particelle espropriate con Atto del 05/07/2012	Aree restituite con Verbale del 21/07/2017	Particelle espropriate con atto del 14/11/2019
	188	
	189	
	191	
	193	
	350	
	609	
610		
	611	
612		
	613	
		726
		724



Stralcio allegato A – verbale di restituzione aree

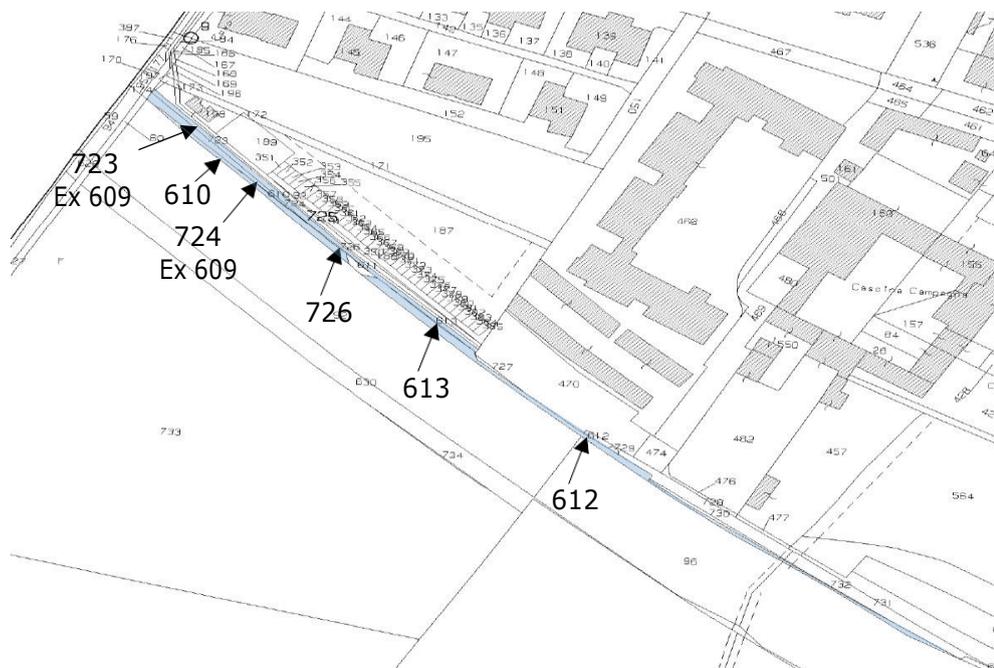
2.1.3 Note relative alle particelle: 609, 610, 612, 723, 724 e 726

Con riferimento a quanto sopra riportato si segnala che:

- 1) **Particella 609**: indicata nell'unità negoziale 1 del certificato notarile, riporta al punto osservazioni catastali e ipotecarie che è stata soppressa, generando le particelle 723 e 724;
 - 2) **Particella 723**: per la provenienza si dovrà far riferimento agli atti della particella 609;
 - 3) **Particella 724**: da osservazioni catastali e ipotecarie riportate nel certificato notarile, la particella 724, oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento, **"risulta in ditta alla Società Milano Serravalle – Milano Tangenziale S.p.A."** con sede in Assago per i diritti 1/1, cui è pervenuta con atto di espropriazione per pubblica utilità emesso dalla Milano Serravalle Milano Tangenziale Spa il 05/07/2012 (Rep. 311), trascritto il 31/07/2012 ai nn. 12216 R.-G. e 8558 R.F.;
- La particella 724 non sarà considerata ai della presente stima.**
- 4) **Particella 726**: da osservazioni catastali e ipotecarie riportate nel certificato notarile, la particella 726, oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento, **risulta in ditta alla Società Milano Serravalle – Milano Tangenziale S.p.A.** con sede in Assago per i diritti 1/1, cui è pervenuta con atto di espropriazione per pubblica utilità emesso dalla Milano Serravalle Milano Tangenziale Spa il 05/07/2012 (Rep. 311), trascritto il 31/07/2012 ai nn. 12216 R.-G. e 8558 R.F.;

La Particella 726 non sarà considerata ai fini della presente stima.

- 5) **Particella 613.** In riferimento al certificato notarile che fa parte dell'unità negoziale 1 è ubicata a Cascina Campagna, come da visure catastali per immobile, deriva dal frazionamento delle particelle 121 e 39 ubicate a Cascina Campagna la cui provenienza è riportata nei seguenti atti:
- Atto 30/06/1995 Rep. 71614/6435;
 - Atto rettifica 29/10/1996 Rep.40123;
 - Atto rettifica 12/06/2000 Rep. 45759.
- 6) **Particelle 610 e 612:** da visure storiche per immobile del 25/05/2022 derivano dalla soppressione negli anni delle particelle 194, 121 e 39;
- Le particelle 610 e 612 sono state espropriate con decreto di esproprio n. 311 del 05/07/2012, **pertanto non saranno considerate ai fini della presente stima.**



In considerazione del livello di definizione dell'estratto di mappa, le indicazioni in colore blu riportate sono indicative.

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 GRAVAMI ED ONERI

Con riferimento al certificato notarile del 16/12/2019 risultano a carico dei beni le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

"che i beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della società ---- OMISSIS --- in liquidazione con sede in Milano (MI) - p.i.

---- OMISSIS ---, per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale 1,...e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

= Decreto di ammissione al concordato preventivo emesso dal Tribunale di Milano il 25/10/2018, Repertorio 84/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/11/2018 ai nn. 21466/13707 di formalità in favore di Massa dei Creditori del Concordato Preventivo ---- OMISSIS --- in Liquidazione e contro la società ---- OMISSIS -- in Liquidazione con sede in Milano (MI) – p.i. ---- OMISSIS --- (senza immobili e senza quote e diritti);

= Decreto di ammissione al concordato preventivo emesso dal Tribunale di Milano il 25/10/2018, Repertorio 84, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29/11/2018 ai nn. 20508/13070 di formalità in favore di Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della ---- OMISSIS --- in Liquidazione e contro la società ---- OMISSIS --- in Liquidazione con sede in Milano (MI) – P.I. ---- OMISSIS --- (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale 1...”;

= Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Milano il 06/06/2019, Repertorio 516, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/09/2019 ai nn. 15540/10141 di formalità in favore di Massa dei Creditori del Fallimento di ---- OMISSIS --- in Liquidazione e contro la società ---- OMISSIS --- in Liquidazione con sede in Milano (MI) – P.I. ---- OMISSIS --- (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale 1...”;

Allegato 1.1 – Certificazione Notarile del 16/12/2019

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Per semplicità di identificazione, le particelle catastali sono state indicate su quattro stralci dalla A alla C, dell'estratto di mappa del Foglio 10.

I beni oggetto della presente stima ed ubicati nel Comune di Torre d'Isola (PV) sono identificati al Catasto Terreni come segue:

CATASTO TERRENI: Identificativi catastali									
Stralcio	Foglio	Part	Porz	Qualità	Classe	Ded	Sup. (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
C	10	188	-	Ente Urbano			179		
C	10	350	-	Ente Urbano			41		
C	10	351	-	Ente Urbano			11		
C	10	352	-	Ente Urbano			11		
C	10	353	-	Ente Urbano			11		
C	10	354	-	Ente Urbano			11		
C	10	355	-	Ente Urbano			11		
C	10	356	-	Ente Urbano			11		
C	10	357	-	Ente Urbano			11		
C	10	358	-	Ente Urbano			11		
C	10	359	-	Ente Urbano			11		
C	10	360	-	Ente Urbano			11		
C	10	361	-	Ente Urbano			11		

C	10	362	-	Ente Urbano			11		
C	10	363	-	Ente Urbano			11		
C	10	364	-	Ente Urbano			11		
A	10	167	-	Semin irrig.	1		15	€ 0,16	€ 0,11
A	10	168	-	Semin irrig.	1		4	€ 0,04	€ 0,03
A	10	169	-	Semin irrig.	1		2	€ 0,02	€ 0,01
B	10	171	-	Semin irrig.	1		230	€ 2,44	€ 1,66
A	10	178	-	Semin irrig.	1		75	€ 0,17	€ 0,02
A	10	179	-	Semin irrig.	1		3	€ 0,01	€ 0,01
A	10	180	-	Bosco alto	U		10	€ 0,02	€ 0,01
A	10	181	-	Bosco alto	U		20	€ 0,05	€ 0,01
A	10	182	-	Bosco alto	U		2	€ 0,01	€ 0,01
A	10	183	-	Bosco alto	U		26	€ 0,06	€ 0,01
A	10	184	-	Bosco alto	U		4	€ 0,01	€ 0,01
A	10	185	-	Bosco alto	U		2	€ 0,01	€ 0,01
A	10	186	-	Bosco alto	U		1	€ 0,01	€ 0,01
B	10	187	-	Bosco misto	U		2240	€ 3,47	€ 0,69
B	10	189	-	Bosco misto	U		217	€ 0,34	€ 0,07
B	10	191	-	Bosco misto	U		130	€ 0,20	€ 0,04
B	10	192	-	Bosco misto	U		87	€ 0,13	€ 0,03
B	10	195	-	Semin irrig.	1	C	2810	€ 29,02	€ 18,87
A	10	196	-	Semin irrig.	1	C	6	€ 0,06	€ 0,04
A	10	197	-	Semin irrig.	1	C	6	€ 0,06	€ 0,04
B	10	611	-	Bosco misto	U		17	€ 0,03	€ 0,01
B	10	613	-	Bosco misto	U		4	€ 0,01	€ 0,01
B	10	723	-	Bosco misto	U		79	€ 0,12	€ 0,02
B	10	725	-	Bosco misto	U		121	€ 0,19	€ 0,04

Coerenze da nord in senso orario:

Particella 167: Particella 184, 180, 195 e 168
Particella 168: Particelle 185, 167, 196 e 169
Particella 169: Particelle 186, 168 e 197
Particella 171: Particelle 195, 466, 187, su due lati 172, 198 e 173
Particella 178: Particelle 386, 162, 179, 180, 181, 182 e 180
Particella 179: Particelle 178, 162, 180 e 178
Particella 180: Particelle 178, 179, 163 e 181
Particella 181: Particelle 178, 180, 164 e 182
Particella 182: Particelle 178, 181, 165 e 180
Particella 183: Particelle 178, 182, 166 e 184
Particella 184: Particelle 183, 167 e 185
Particella 185: Particelle 184, 168, e 186
Particella 186: Particelle 185 e 169
Particella 187: Particelle 171, 466, 470, dalla Particella n. 385 alla Particella n. 351, su due lati la Particella 189 e la Particella 172
Particella 189: Particelle 172, su due lati Particella 187, Particella 351, 191 e 198
Particella 191: Particelle 173, su due lati 198, 189, 188, 350, 470 e 192
Particella 192: Particelle 191, 470, 725
Particella 195: Particelle 143, 152, 466, 171, 196 e 167
Particella 196: Particelle 168, 195, 173 e 197
Particella 197: Particelle 169, 168, 196, 173 e 174,
Particella 611: Particelle 610, 726, 725, 612 e 92
Particella 613: Particelle 612, 725, 470 e 612
Particella 723: Particelle 192, 724, 610 e 92
Particella 725: Particelle 192, 470, 613, 612, 611, 726, 725, 724 e 723

Allegato 4 – Visure storiche per immobile Catasto Terreni

Le aree urbane e i posti auto, identificati con le particelle 188, 350, 351, 352, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363 e 364 **al Foglio 10 del Catasto Terreni, sono identificate al Foglio 1 Catasto Fabbricati** come segue:

CATASTO FABBRICATI: Identificativi catastali								
Stralcio	Sez. Urb.	Foglio	Part	Categoria	Classe	Consistenza Mq.	Superficie catastale	Rendita
C	D	1	188	Area urbana		179		
C	D	1	350	Area urbana		41		
C	D	1	351	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	352	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	353	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	354	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	355	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	356	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	357	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	358	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	359	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	360	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	361	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	362	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	363	C/6	2	11	11	€ 34,09
C	D	1	364	C/6	2	11	11	€ 34,09

Coerenze da nord in senso orario:

Particella 188: Particelle 189, da 351 a 384, su due lati 385, 1987, 470, 192, 188 e 192

Particella 350: Particelle 192, 188,470

Particella 351: Particelle 189, 187, 352 e 188

Particella 352: Particelle 351, 187, 353 e 188

Particella 353: Particelle 352, 187, 354 e 188

Particella 354: Particelle 353, 187, 355 e 188

Particella 355: Particelle 354, 187, 356 e 188

Particella 356: Particelle 355, 187, 357 e 188

Particella 357: Particelle 356, 187, 358 e 188

Particella 358: Particelle 357, 187, 359 e 188

Particella 359: Particelle 358, 187, 360 e 188

Particella 360: Particelle 359, 187, 361 e 188

Particella 361: Particelle 360, 187, 362 e 188

Particella 362: Particelle 361, 187, 363 e 188

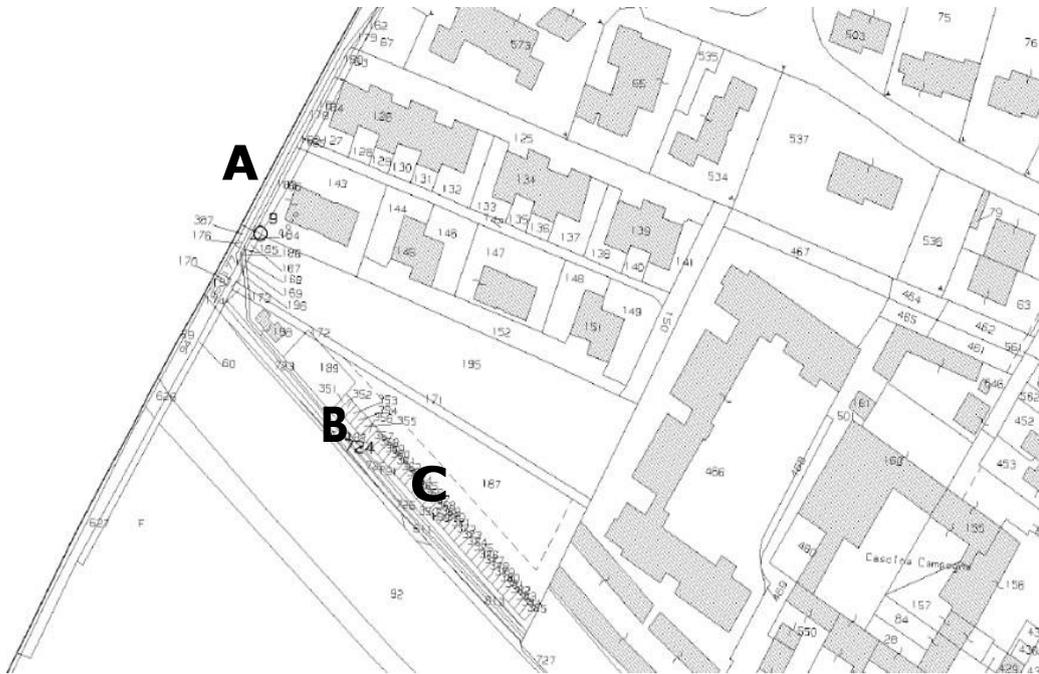
Particella 363: Particelle 362, 187, 363 e 188

Particella 364: Particelle 363, 187, 365 e 188

Allegato 5 – Visure storiche per immobile Catasto Fabbricati

Si segnala che le coerenze sopra riportate è quanto di meglio si è potuto identificare in considerazione del grado di dettaglio dell'estratto di mappa.

Di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa d'insieme e le singole porzioni ingrandite:

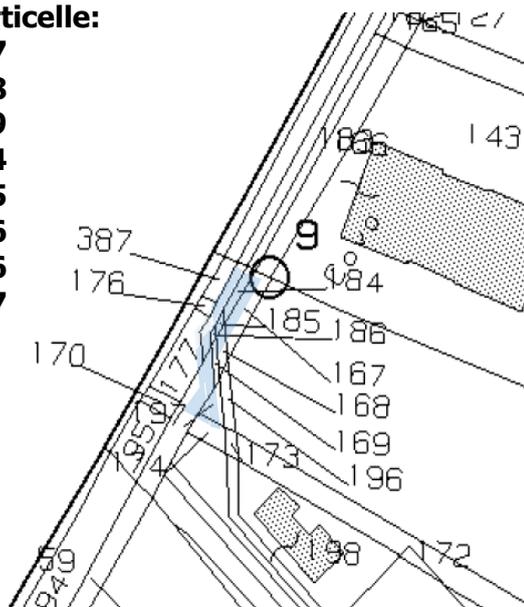


Stralcio estratto di mappa Foglio 10 con indicata posizione gruppi di particelle

Stralcio A

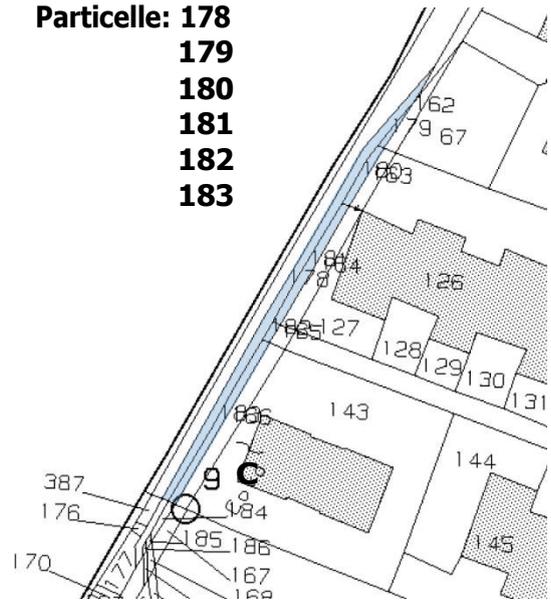
Particelle:

- 167**
- 168**
- 169**
- 184**
- 185**
- 186**
- 196**
- 197**

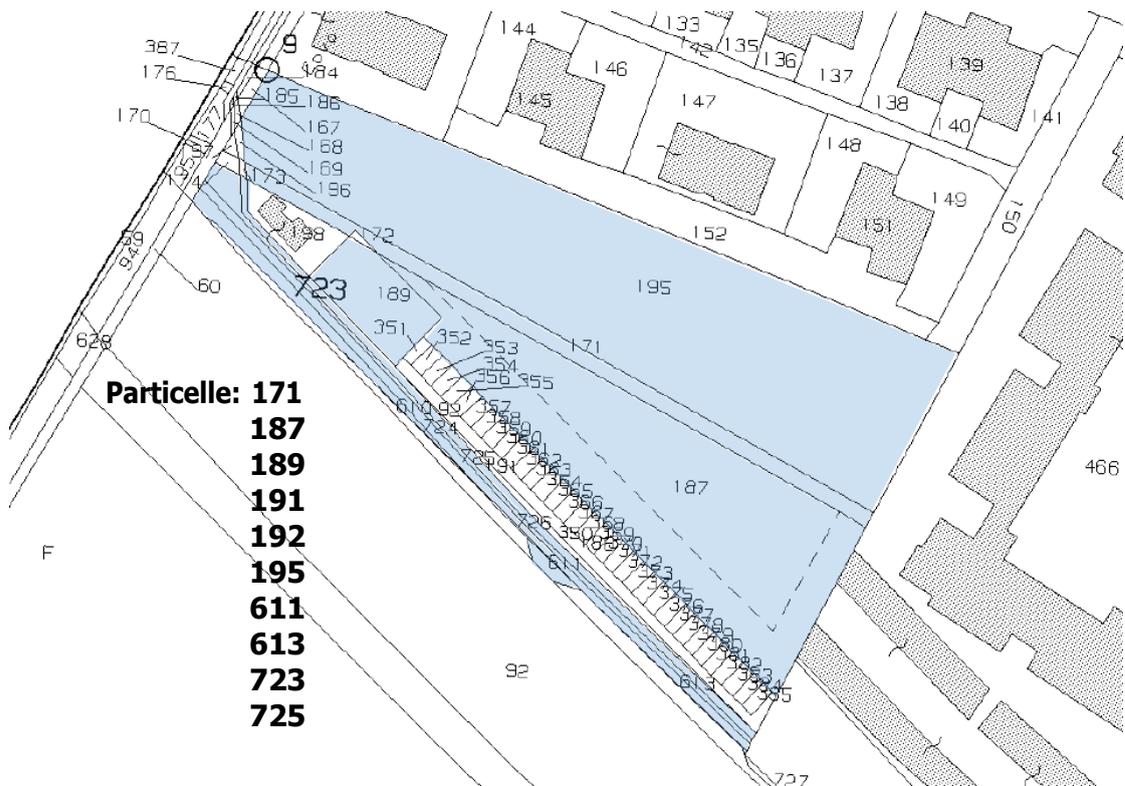


Particelle: 178

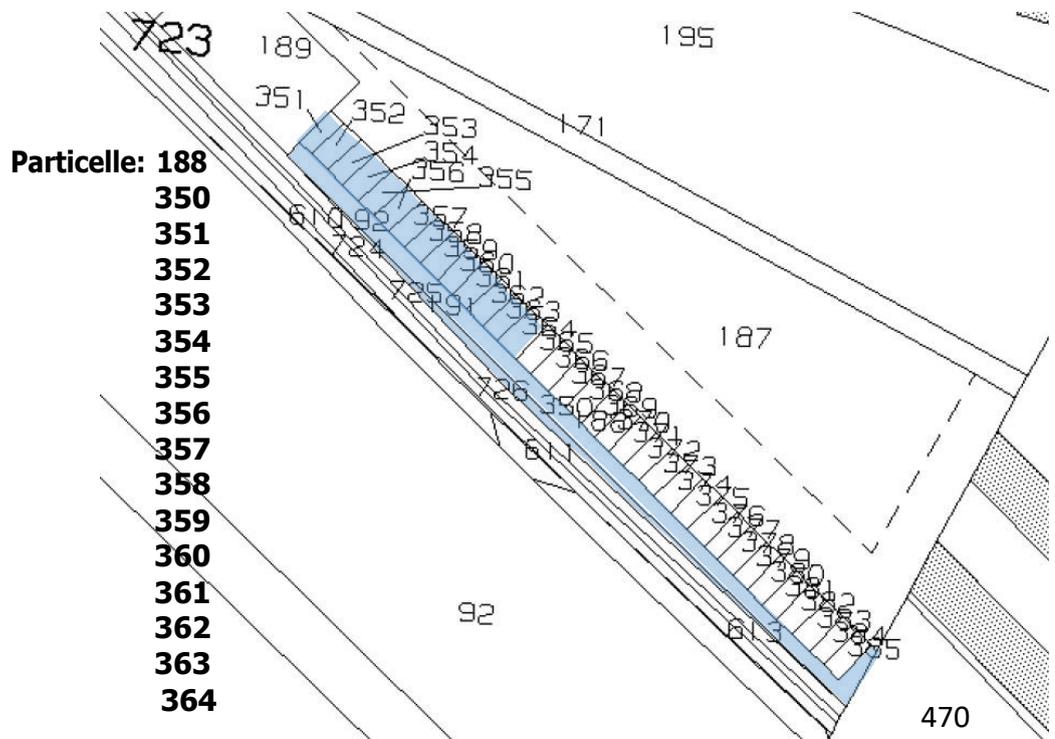
- 179**
- 180**
- 181**
- 182**
- 183**



Stralcio B

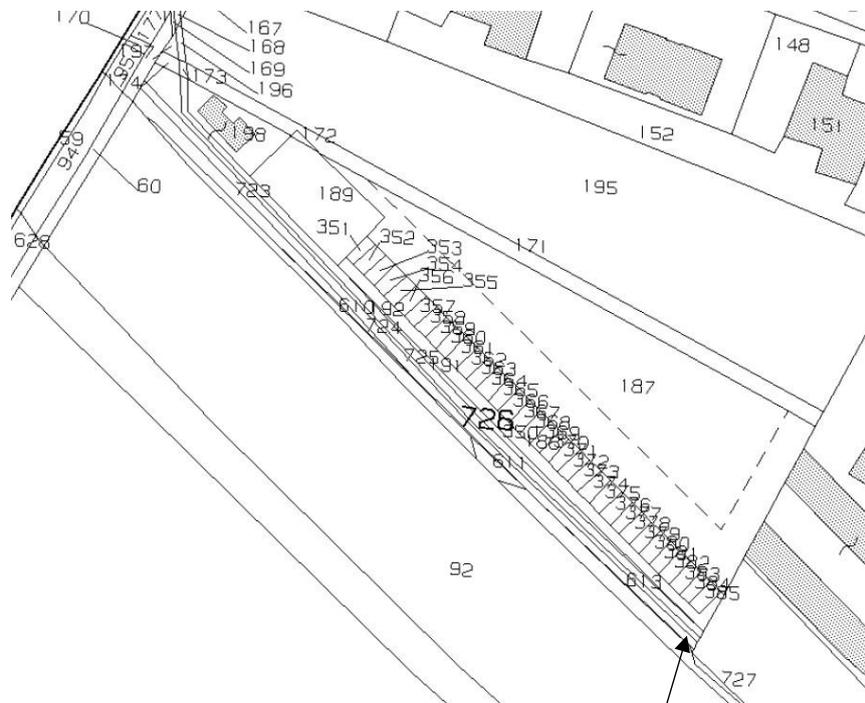


Stralcio C



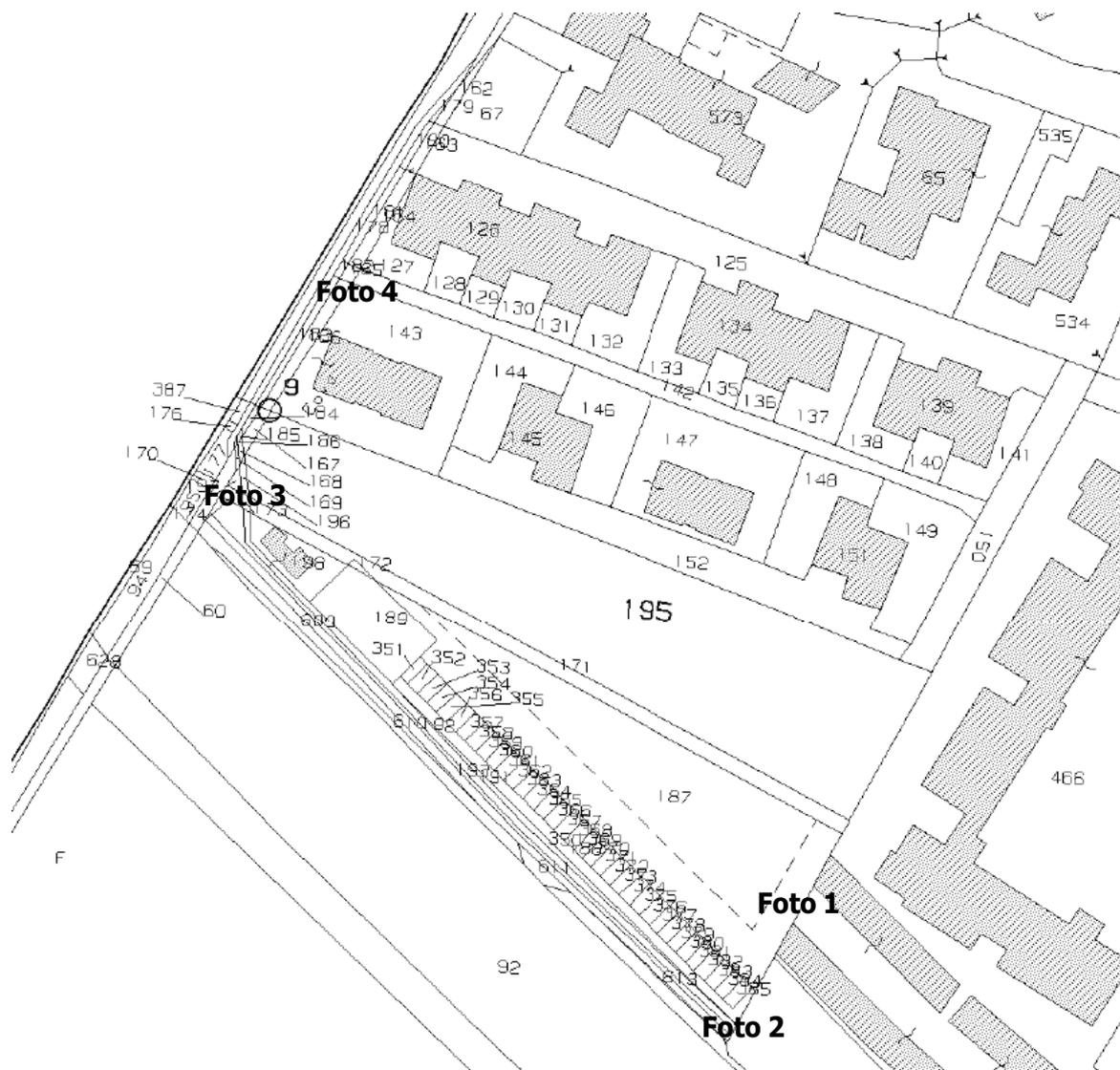
4.1 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ

I beni sono al 100 % di proprietà della fallita. Alla data del sopralluogo tenutosi il 02/11/2021, le aree risultavano libere ad eccezione di una piccola struttura temporanea posta all'estremità sud-est.



5 DESCRIZIONE DEI BENI

Le aree di proprietà, costituite per lo più da terreni pianeggianti formano un perimetro trapezoidale, il cui confine a sud, marcato da un filare di alberi di mitigazione, è rappresentato dall'autostrada.



Verso sud, una porzione di area è stata asfaltata a formare i posti auto e le aree di manovra, ai limiti della quale è stato inoltre realizzato un marciapiede.



Sull'area sono stati realizzati un percorso pedonale in autobloccanti che ricalca la forma della particella 171 e divide le due principali particelle: 195 e 187.



Verso Ovest l'area è collegata ad altri percorsi pedonali pavimentati in autobloccanti che si collegano alla rete dei percorsi dell'abitato.

L'area si trova in stato di abbandono.

6 URBANISTICA

6.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Torre d'Isola è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente il **2 febbraio 2022**.

6.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

In riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica del 01/04/2022, di seguito la destinazione urbanistica delle particelle di proprietà:

Destinazione Urbanistica da CdU	Particelle	Sup. (mq)
Ambiti di completamento residenziale ACR - Art. 76	171, 187 e 195	5.280
Parcheggi - Art. 16	171, 187 e 195	
Servizi e attrezzature di uso pubbliche o privato	171 e 195	
Ambiti agricoli all'interno del perimetro delle zone IC Art. 72 Fasce Tampone - Art. 48	167, 168, 169, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184,185, 186 e 197	170
Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico - Art. 16	189 e 196.	223
Parcheggi e viabilità - Art. 16	351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363 e 364.	154
Parcheggi - Art. 16	350	41
Verde Privato e ambientale - Art. 63 Fasce Tampone - Art. 48	191, 192, 611, 613, 723, 725, 188, 350.	658
Ambiti agricoli all'interno del perimetro delle zone IC Art. 72	611, 613 e 723	



Dal CDU del 01/04/2022, al quale si rimanda per maggiori dettagli riguardanti eventuali vincoli, e dalla tabella di sintesi sopra riportata risultano edificabili solamente porzioni delle particelle 171, 187 e 195 che si trovano negli ambiti di completamento residenziale ACR, mentre le altre particelle di proprietà non risultano edificabili e pertanto verranno considerate prive di valore.

La valutazione in dettaglio di eventuali potenzialità commerciali delle particelle escluse può essere determinata solo in riferimento ad un progetto, che al momento non è disponibile.

6.3 INDICI URBANISTICI

In riferimento alle tavole grafiche del PGT, si riportano di seguito gli stralci utili ai fini della stima;

Tavola DP 12 – strategia di piano



-  Ambiti di completamento residenziale (ACR) - PdR
-  Varchi di permeabilità ecologica da mantenere
-  Siepi e filari da integrare e potenziare

Tavola PR04 – vincoli rettifica



-  Delimitazione centro abitato (Nuovo Codice della strada - DLgs 285 del 30/4/1992)
-  Verde privato e ambientale
-  Viabilità autostradale
-  Reticolo idrico minore (5 m)
-  Ambiti agricoli interni alle zone IC
-  Ambiti di trasformazione urbanistica (ARF - ACR - ATR)
-  Parcheggi
-  Zona di iniziativa comunale orientata IC (art. 12 Nta del PTC Parco della Valle del Ticino)

Tavola PS02: servizi esistenti, previsioni di piano e servizi ecosistemici



- STn** Attrezzature tecnologiche e impianti
- Pn** Parcheggi a raso e attrezzati
- Fasce tampone
- Siepi e filari da integrare e potenziare

Da Piano dei Servizi

ST3: Impianto di sollevamento del sistema fognario della frazione di Campagna

Parcheggi:

P24 - 735 mq

P25 - 521 mq

Le Norme Tecniche di Attuazione del PGT all'art. 76 definiscono in dettaglio i requisiti dell'area indicata con ACR2:

Articolo 76 - Ambiti di completamento residenziale ACR

Schede modalità di intervento - Ambito di completamento residenziale 2- ACR2

Caratteri:

Lotto libero con superficie agricola (prato) nello stato di fatto.

Ambito di margine urbano della frazione Campagna, intercluso tra gli insediamenti e il Raccordo autostradale Bereguardo-Pavia, con intorno residenziale costituito prevalentemente da edifici mono-bifamiliari e schiere di due/tre piani fuori terra, dotati di significativi spazi verdi di pertinenza

Obiettivi:

Concludere il disegno insediativo della porzione di frazione.

Realizzare un collegamento di raccordo con la viabilità locale esistente.

Modalità di attuazione:

Interventi edilizi diretti: con Permesso di costruire convenzionato

Regole funzionali:

Usi ammessi: R1

Usi regolati: TU1, TU2, T1, S3, S9, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire.

Grandezze urbanistiche principali:

ST - Superficie Territoriale	3.000 mq
IT - Indice Territoriale	0,30 mq/mq
Cessioni pubbliche:	superfici per urbanizzazioni primarie e obbligo di dotazioni minime di parcheggi pubblici da calcolare in relazione agli usi previsti
SL - Superficie Lorda	900 mq

<i>Vani/abitanti teorici:</i>	18
<i>H - Altezza del fronte</i>	max 10,50 m
<i>P- piani</i>	max 3 piani fuori terra
<i>IC - Indice di copertura</i>	50%
<i>IPF - indice di permeabilità fondiaria: Rapporto percentuale tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.</i>	30%
<i>DC - Distanza dai confini</i>	quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
<i>DS - Distanza degli edifici dalle strade</i>	5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;
<i>DE - Distanza fuori terra tra edifici</i>	
<i>g. altezza del fabbricato più alto e comunque inferiore a</i>	10,00 m;
<i>h. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;</i>	
<i>i. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano le medesime caratteristiche architettoniche</i>	
<i>DPF - Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti</i>	pari a 10,00 m
<i>nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a</i>	3,00 m
<i>DA - Densità arborea</i>	2 alberi/100 mq
<i>Dar - Densità arbustiva</i>	2 arbusti/100 mq

Prescrizioni

Elaborazione contestuale di:

- a. *Piano di insieme relativo all'intero ambito;*
 - b. *Studio di valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della LN 447/1995 e DGR VII-8313/2002 e s.m.i. eseguito da un tecnico competente in acustica ambientale;*
 - c. *Progetto del verde redatto secondo criteri che assicurino coerenza progettuale, sostenibilità ambientale ed efficacia funzionale e firmato da tecnici abilitati, con competenze tecnico scientifiche idonee alla tipologia di intervento.*
2. *Interventi di mitigazione:*
- a. *formazione di una fascia di vegetazione autoctona fitta e ricca di specie, per mitigare la presenza del raccordo autostradale e riqualificare la qualità del verde della frazione Campagna.*
 3. *Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.*
 4. *A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.*
 5. *Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva*

Alla luce di quanto sopra le aree di proprietà risultano conformi alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

7.1 TITOLI EDILIZI

Posti auto realizzati

Con riferimento all'accesso agli atti del 09/04/2021, all'atto di identificazione catastale del 12/06/2000 e dalla documentazione ricevuta dalla Curatela, le uniche opere realizzate in forza di un titolo edilizio sulle aree di proprietà sono 14 posti auto scoperti identificati con le seguenti particelle:

Particelle		
1)	351	Si segnala che i posti auto sono stati realizzati in esecuzione della concessione edilizia relativa all'intero complesso rilasciata dal Comune di Torre d'Isola in data 12/01/1993 n. 972 e successive varianti C.E. 972/94 bis e C.E. 972/95 ter, quest'ultima rilasciata in data 03/07/1996.
2)	352	
3)	353	
4)	354	
5)	355	
6)	356	
7)	357	
8)	358	
9)	359	
10)	360	
11)	361	
12)	362	
13)	363	
14)	364	

Progetto presentato per l'area edificabile di proprietà

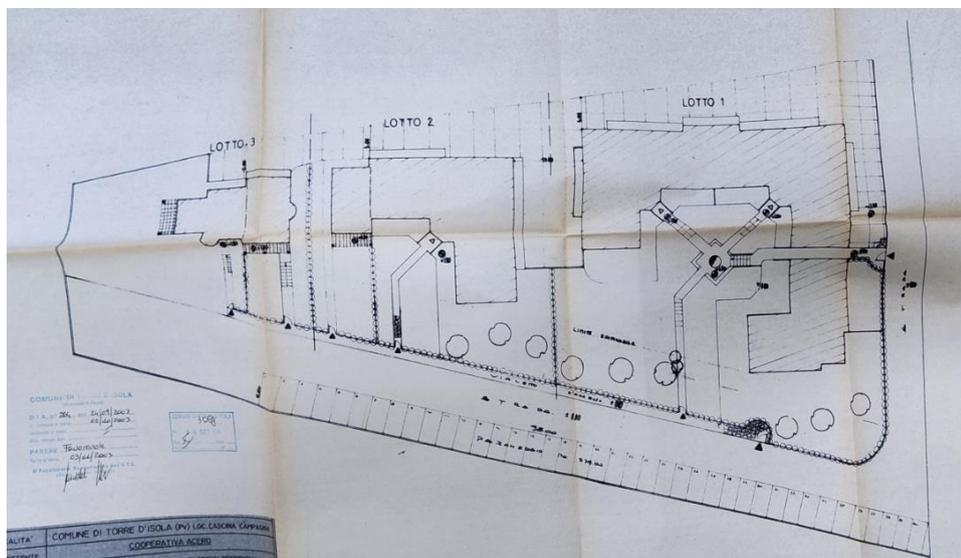
Il 24/09/2003 la ---- OMISSIS ---, con DIA n. 264/03 prot. 3668, presenta un progetto per nuova costruzione di edifici residenziali da edificare sulla particella 187 del Foglio 10, per il quale il Comune il 03/11/2003 esprime parere favorevole.

Il 15/11/2004, circa un anno dopo, il Comune di Torre d'Isola con lettera prot. 4856 comunicava ad ---- OMISSIS ---che la DIA 264/03 era decaduta, in quanto il 18/12/2003 è stato adottato un nuovo PRG e che il progetto presentato risultava in contrasto con le nuove previsioni del Piano.

Il 23/03/2005 con lettera prot. 1335 ---- OMISSIS ---chiedeva al Comune lo sblocco della DIA 264/03.

Il 25/03/2005 con lettera prot. 1421, il Comune di Torre d'Isola comunicava ad ---- OMISSIS ---, che essendo entrata in vigore in data 02/02/2005 la variante Generale del Piano Regolatore, gli elaborati progettuali presentati con DIA n. 264/03 risultavano in contrasto

con le previsioni urbanistiche del sedime di terreno interessato dall'edificazione. La pratica 264/03 veniva considerata sospesa e priva di ogni efficacia.



Stralcio Planimetria generale allegata alla DIA 264/03

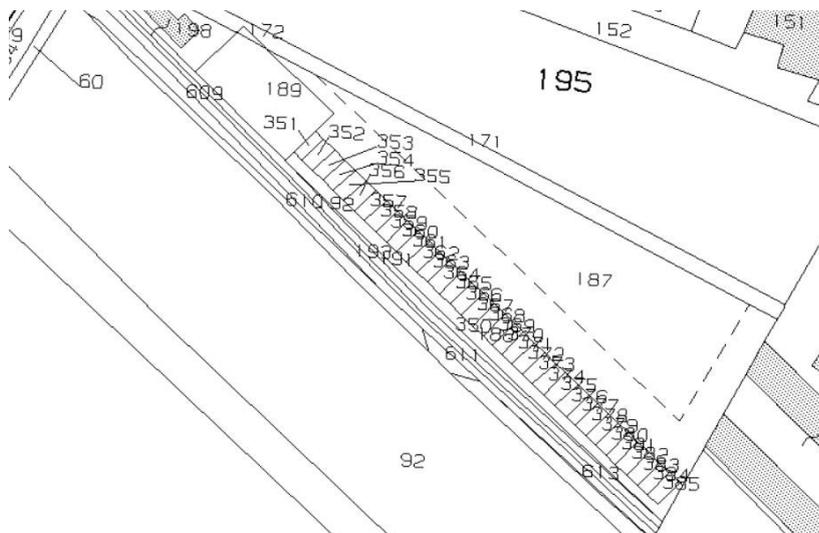
Allegato 8.1 lettera del Comune di Torre d'Isola del 15/11/2004

Allegato 8.2 lettera del Comune di Torre d'Isola del 25/03/2005

7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Alla luce di quanto sopra e a seguito del sopralluogo la realizzazione dei posti auto risultano conformi all'ultimo titolo edilizio che è quello del 1992.

Si segnala tuttavia, che i singoli posti auto, non sono delimitati a terra o segnalati singolarmente e non è possibile verificarne il numero e/o la dimensione.



Stralcio estratto mappa foglio 10

8 CONSISTENZA

Ai fini della stima e in riferimento al punto 7 risultano rilevanti le seguenti grandezze urbanistiche:

- 1) Superficie Lorda - SL - massima consentita è di 900 mq che corrisponde a circa 10 abitazioni di 90 mq.
- 2) Il volume urbanistico corrisponde a $900 \text{ mq} \times 3 \text{ m} = 2.700 \text{ mc}$
- 3) Dalla SL sono escluse le SA (superficie accessoria che comprendono balconi, logge, cantine ecc.) che si possono stimare in circa 25% della SL - $900 \times 25\% = 225 \text{ mq}$.
- 4) L'altezza massima - 3 piani.

In riferimento alle indicazioni del PGT e alle modalità di calcolo della consistenza degli immobili indicate dall'Agenzia delle Entrate, è possibile determinare la consistenza e la superficie commerciale di un futuro progetto di sviluppo immobiliare come segue:

	Sup. Reale	Coef. di omogeneizzazione	Sup. Commerciale
Abitazioni - circa 10 unità da 90 mq ciascuna	900 mq	100 %	900,00 mq
Superfici accessorie	225 mq	30 %	67,50 mq
Aree verdi e scoperte	2.430 mq	10 %	243,00 mq
Totale superficie commerciale realizzabile			1.210,50 mq
Box (almeno due per abitazione)			20 unità
Parcheggi pertinenziali			270,00 mq

9 VALUTAZIONE A CORPO

9.1 METODO DI STIMA - COSTO DI TRASFORMAZIONE

Per la valutazione del terreno si adotterà il metodo del costo di trasformazione, con il quale il valore del terreno edificabile viene determinato quale differenza tra il valore di vendita dei beni immobili realizzabili sul terreno e i costi sostenuti per realizzarli.

Per procedere sarà necessario determinare:

1. Probabile valore di vendita dei beni realizzabili sul terreno: questo verrà determinato con il metodo sintetico comparativo confrontando il valore dei beni realizzabili con quello di beni simili offerti sul mercato.
2. Costo di costruzione: Il costo di costruzione è stato desunto dalla *pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizia edito da DEI e collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano del 2019 – Scheda A2*.
3. Costi aggiuntivi: tra questi verranno considerati, i costi per le consulenze professionali, oneri di urbanizzazione e l'utile dell'imprenditore che promuove l'iniziativa. Questi vengono solitamente determinati in percentuale sul costo di costruzione o sul valore di vendita stimato.

Valore del terreno edificabile	=	Valore di vendita degli immobili realizzabili sul terreno	-	I costi necessari per realizzare gli immobili
--------------------------------	---	---	---	---

Si segnala che il metodo di valutazione scelto è basato sulla capacità edificatoria delle aree e pertanto si farà riferimento alle indicazioni riportate dal PGT per l'ambito ACR2 la cui superficie territoriale indicata risulta essere 3.000 mq.

Nel lotto **sono compresi** circa 3.890 mq composti da aree e posti auto scoperti che non vengono considerati né nella stima del valore di vendita delle unità realizzabili, né tra i costi necessari per la realizzazione degli immobili.

Queste aree sono rappresentate dall'intera proprietà escluse le aree comprese negli ambiti ACR2.

9.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA DELLE UNITÀ REALIZZABILI

Per la stima del valore di vendita delle unità realizzabili si adotterà il metodo sintetico comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di

influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per ville e villini - quotazioni immobiliari riferite al II semestre del 2021 sono le seguenti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: TORRE D'ISOLA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.6) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	920	1100	L			
Ville e Villini	Normale	740	840	L			

Spazio disponibile per annotazioni




I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per ville e villini, box e posti auto - quotazioni immobiliari riferite al mese di marzo 2022 sono le seguenti:

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 656	Euro 705	Euro 753

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 361	Euro 406	Euro 451

Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 171	Euro 201	Euro 231

Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 80	Euro 95	Euro 110

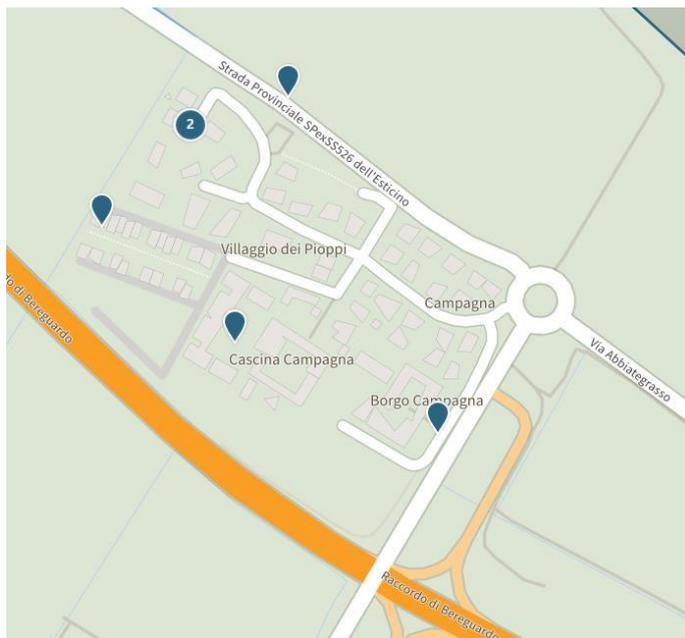
Per la tipologia ville e villini, che rappresenta la tipologia più comune, le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

RESIDENZE	Ville e villini	Min €/mq	Max €/mq
OMI	In ottimo stato	€ 920,00	€ 1.100,00
Borsino Immobiliare	In ottimo stato	€ 656,00	€ 753,00
Considerando che un box/posto auto ha una superficie media di 15 mq			
Box Auto		Min/corpo	Max/corpo
OMI	Non rilevato	-	-
Borsino Immobiliare		€ 5.415,00	€ 6.765,00
Posto auto scoperto			
Borsino Immobiliare		€ 1.200,00	€ 1.650,00

Portali di vendita immobili

Da una ricerca sul portale gohome.it che analizza gli immobili offerti in vendita su più portali, risultano in vendita nel comune di Torre D'isola due terreni edificabili, sono terreni a destinazione industriale. Il portale purtroppo non consente di limitare la ricerca alla sola frazione di Cascina Campagna.

Il portale immobiliare.it. riporta nove abitazioni in vendita a Cascina Campagna, delle quali, una in vendita all'asta i cui dati non sono coerenti e sembra riportata quattro volte. Il prezzo di vendita medio richiesto delle abitazioni a Cascina Campagna risulta essere 1.560,00 €/mq.



- 
Appartamento
€ 149.000
3 | 97 m² | 1
- 
Villa unifamiliare
da € 205.032,00
5 | 390 m² | 3+
- 
Villa unifamiliare
da € 205.032,00
5 | 302 m² | 3
- 
Terratetto unifamiliare
da € 205.032,00
5 | 393 m² | 3
- 
Villa unifamiliare
da € 215.000,00
4 | 166 m² | 3
- 
Villa unifamiliare
da € 205.032,00
5+ | 195 m² | 2
- 
Appartamento
€ 199.000
3 | 114 m² | 2
- 
Appartamento
€ 200.000
4 | 120 m² | 2

Tipologia	Locali	Bagni	Superficie	Prezzo di vendita	Prezzo €/mq.
Appartamento	3	1	mq. 97	€ 149.000,00	€ 1.536,08
Villa unifamiliare	4	3	mq. 166	€ 215.000,00	€ 1.295,18
Appartamento	3	2	mq. 114	€ 199.000,00	€ 1.745,61
Appartamento	4	2	mq. 120	€ 200.000,00	€ 1.666,67

Considerando che i prezzi richiesti sono normalmente di circa 10-15% superiori a quelli effettivamente transati e alla luce dei dati riportati dalle banche dati, sono stati considerati i seguenti valori unitari nella valutazione:

Residenze	1.250,00 €/mq
Box	6.000,00 €/corpo
Posti auto scoperti	1.200,00 €/corpo

In riferimento alle superfici commerciali riportate al punto 9, la stima del valore delle unità realizzabili risulta essere:

Valore di vendita				
Abitazioni	1.210,50	mq	1.250,00 €	1.513.125,00 €
Box	20,00	cad	6.000,00 €	120.000,00 €
Posti auto pertinenziali	20,00	cad	1.200,00 €	24.000,00 €
Totale valore di vendita stimato delle unità realizzabili				1.657.125,00 €

9.3 STIMA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE

Per la stima dei costi di costruzione si è fatto riferimento alla Scheda A2 della pubblicazione Prezzi delle Tipologie Edilizie.

La scheda riporta che il costo di costruzione medio di un fabbricato con cinque villette a schiera, a tre piani di cui due fuori terra e destinazione ad edilizia residenziale di tipo medio è di 1.107,00 €/mq – la superficie alla quale fa riferimento la scheda è la SLP che, ai fini della presente stima, è possibile equipararla alla SL.

Allegato 9 - Scheda A2 – prezzi tipologie edilizia DEI 2019

Tra i costi necessari per realizzare le abitazioni sono stati inoltre considerati:

Oneri di urbanizzazione – sono stati valutati in base agli oneri attualmente praticati dal Comune di Torre d’isola.

Allegato 10 - oneri di urbanizzazione del Comune di Torre d’Isola

Contributo commisurato al costo di costruzione – è stato valutato al 10% del costo di costruzione attualmente in uso nel comune di Torre d’Isola.

Allegato 11 - Costo di costruzione determinato dal Comune di Torre d’Isola

Consulenti e oneri professionali – sono stati valutati in percentuale del 10% del costo di costruzione dei fabbricati.

Utile del promotore dell’iniziativa – è stato valutato al 20% del valore di vendita stimato.

I costi di realizzazione risultano pertanto essere:

Costi di realizzazione			
Costo di costruzione	1.107,00 €/mq	900 mq	996.300,00 €
Oneri di urbanizzazione I	19,00 €/mc	2.700 mc	51.300,00 €
Oneri di urbanizzazione II	26,00 €/mc	2.700 mc	70.200,00 €
Contributo commisurato al costo di costruzione	10% x431,67 €/mq	900 mq	38.850,30 €
Consulenze e oneri professionali		10%	99.630,00 €
Utile dell'impresa		20%	331.425,00 €
Totale costi di realizzazione			1.587.705,30 €

9.4 VALUTAZIONE

Il riferimento al metodo di valutazione utilizzato, il valore del terreno corrisponde alla differenza tra il valore di vendita stimato e i costi di realizzazione:

Valore di vendita degli immobili realizzabili		I costi necessari per realizzare gli immobili		Valore del terreno edificabile
€ 1.657.125,00	-	€ 1.587.705,30	=	€ 69.419,70

Il valore dell’area edificabile composto dalle particelle catastali edificabili: 171, 187 e 196 risulta essere: € 69.419,70.

In considerazione di quanto dettagliatamente descritto nei paragrafi precedenti e cioè:

- 1) L'area si trova molto vicino all'autostrada;
- 2) Nella località non sono presenti servizi per i cittadini;
- 3) Nella valutazione non sono stati considerati oneri finanziari;
- 4) Tra le aree oggetto della presente relazione di stima sono compresi: aree, appezzamenti di terreno e posti auto scoperti per una superficie complessiva di circa 3.890 mq, tutti non edificabili che non sono stati valorizzati, ma fanno parte del presente lotto.

Si reputa opportuno deprezzare il valore dei beni di un ulteriore 20%:

$$€ 69.419,70 - 20\% = € 55.535,76$$

Il valore a corpo del bene, composto da:

- n. 24 terreni
- n. 2 aree urbane
- n. 14 posti auto

nello stato in cui si trova risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€ 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)**.

Si segnala che, come da visure catastali del 25/05/2022, la società Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A. ha provveduto ad aggiornare l'intestazione alla banca dati del catasto delle particelle 610 e 613 (Allegato 13).

Milano, 27 Maggio 2022

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1) Certificato notarile del 16/12/2019;
- 1.2) Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento del 13/09/2019;
- 2.1) Atto di compravendita rep. 71614/6435 del 30/06/1995;
- 2.2) Atto di identificazione catastale rep 40123/20179 del 29/10/1996;
- 2.3) Atto identificazione catastale rep 45759/23612 del 12/06/2000;
- 3) Visura per soggetto;
- 4) Visure storiche per immobile Catasto Terreni: Foglio 10, particelle 188, da 350 a 364, particelle 167, 168, 169, 171 da 178 a 187, 189, 191, 192, 195, 196, 197, 611, 613, 723 e 725;
- 5) Visure storiche per immobile Catasto Fabbricati: Particelle 188, da 350 a 364;
- 6) Estratti di mappa: intero foglio 10, Particelle 167, 195, 723 e 725;
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica del 01/04/2022;
- 8.1) Lettera del Comune di Torre d'Isola del 15/11/2004;
- 8.2) Lettera del Comune di Torre d'Isola del 25/03/2005;
- 9) Scheda A2 - Prezzi Tipologie Edilizia edito DEI, 2019;
- 10) Oneri di urbanizzazione del Comune di Torre d'Isola;
- 11) Costo di costruzione determinato dal Comune di Torre d'Isola;
- 12.1) decreto di esproprio del 05/07/2012 rep. 311/2012;
- 12.2) Verbale del 21/07/2017 di restituzione delle aree;
- 12.3) atto di rettifica del 14/11/2019.
- 13.1) Visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 10, Particella 610;
- 13.2) Visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 10, Particella 612;